Pandenbeheer

Gemeente Zandvoort
College van Burgemeester en Wethouders
Postbus 2
2040 AA ZANDVOORT

Zandvoort, 27 juli 2011

Betreft: Onderhandelingstraject Erfpacht/Koop VVE Bouwes Palace

Geacht College,

Middels dit schrijven willen wij onze zorgen kenbaar maken over de "voortgang" betreffende het erfpacht/koopdossier van de VvE Bouwes Palace te Zandvoort. Hierdoor verkeren de leden van de VvE Bouwes Palace al geruime tijd in een onacceptabele situatie van rechtsonzekerheid.

De eerste besprekingen omtrent dit dossier begonnen woensdag **30 augustus 2006** in het raadhuis van de gemeente Zandvoort. Op dit moment, bijna 5 jaar later is nog steeds volstrekt onduidelijk wat ons zal worden aangeboden. Er ligt immers nog steeds geen eerste voorstel van de gemeente.

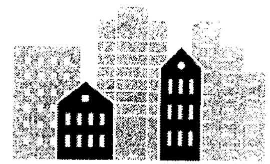
De besprekingen met de adviseur van de gemeente Zandvoort, Houdringe, hebben geen duidelijkheid verschaft. Houdringe heeft in juni 2009 een grondwaarde voorgelegd aan de VvE Bouwes Palace, waarbij onder meer volstrekt onduidelijk was om welk kadastraal perceel het ging, wat de totale oppervlakte van het kadastrale perceel betrof en of de parkeerplaatsen die wij reeds tot onze beschikking hebben, inbegrepen waren in de grondwaarde. Daarnaast was ook de methode van de grondwaardebepaling op velerlei onderdelen een discussiepunt. Houdringe had onder andere de grondwaarde berekend op basis van de residuele methodiek, terwijl de gemeente in 2009 heeft besloten de grondmethodiek te hanteren en de adviezen van Rigo te volgen voor de bestaande erfpachtrechten Middenboulevard. (zie ook uw schrijven d.d. 14 april 2009 kenmerk 2009/04/2160). Op onderdelen gestelde vragen zijn door Houdringe tijdens diverse bijeenkomsten niet of nauwelijks beantwoord. Daarmee is het tot op de dag van vandaag onbekend wat wij krijgen aangeboden.

Mede door dat wij niet verder kwamen met Houdringe hebben wij ons gewend tot de ambtelijke organisatie. Er volgden diverse overleggen (26 april, 10 mei en 24 mei 2011) doch deze resulteerden eerder in meer onduidelijkheid dan dat de vragen werden beantwoord.

De Friese Poort 106
1823 BT Alkmaar
Postbus 3090
1801 GB Alkmaar

T 072 711 26 20
F 072 711 26 21
info@pandenbeheer.nl
www.pandenbeheer.nl

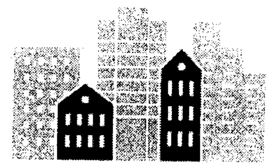
KvK 37154490
BTW 821072249.B01
ABN AMRO 49.76.82.125



Vervolgens hebben wij ons gericht tot het College.
Als reactie hierop volgde een brief van wethouder Toonen dat de gemeente uiterlijk 27 augustus 2011 met een definitief voorstel omtrent de grondaanbieding zou komen. Vervolgens is op 12 juli 2011 in een gesprek met de wethouders Toonen en Tates door de gemeente medegedeeld dat men pas in oktober 2011 komt met een aanbieding, zonder een concrete datum te noemen. **Dit betekent wederom een uitstel van 2 maanden**, ten opzichte van de eerste reactie dat de gemeente uiterlijk 27 augustus 2011 met een definitief voorstel zou komen.

Tevens merkte wethouder Toonen in dit gesprek het volgende op "Het voorstel van de gemeente Zandvoort zal de VvE wellicht op financieel vlak niet bevallen". Na ontvangst van het voorstel van de gemeente is wel ruimte voor onderhandelingen en/ of eventuele beslechting door drie deskundigen. Er bleek om onduidelijke redenen geen enkele bereidheid om in een vooroverleg van gedachten te wisselen over hoe dit voorstel er in hoofdlijnen uit zou moeten zien. Wij hebben daar op aangedrongen om te voorkomen dat er veel tijd verloren gaat, als blijkt dat er eerst een voorstel door de Raad geloodst moet worden waarvan nog onduidelijk is of dit voorstel wel goed doordacht is en juridisch ook mogelijk is. In het verleden is duidelijk geworden dat bij de gemeente een aantal fundamentele misverstanden bestaat over erfpacht en de haken en ogen die daar aan zitten. Het zou zonde zijn als die misverstanden bij het formuleren van een voorstel niet opgehelderd worden.

Tijd speelt inmiddels een cruciale rol in dit dossier. Door de vertragende werking van de gemeente die nu al jaren niet in staat blijkt om een behoorlijk voorstel te doen, staan de erfpachters nu met de rug tegen de muur. Het vigerende tijdelijke erfpachtrecht is voor hypotheekverstrekkers aanleiding geweest om hypotheken te verstrekken met een looptijd tot 28 februari 2013, met de mogelijkheid tot verlenging als er een nieuwe grondovereenkomst ligt. Het ontbreken van een grondovereenkomst op 28 februari 2013 betekent voor een aantal huiseigenaren geen verlenging van de looptijd van de hypotheken en terugvordering van de restschuld door de hypotheekverstrekker. In het ergste geval kunnen eigenaren hun huis kwijtraken.
Daarnaast zijn hypotheekverstrekkers door de voortdurende onzekerheid al enige jaren niet meer bereid om nieuwe of extra hypotheken te verstrekken. Het gevolg hiervan is dat appartementseigenaren hun woningen niet kunnen verkopen en/of geen onderhoud kunnen plegen. Tevens wordt het voor de bewoners praktisch onmogelijk hun hypotheken over te sluiten of om te zetten bij gewijzigde marktomstandigheden.
Al deze zaken zijn al enkele jaren geleden in diverse commissievergaderingen aan de orde gesteld en telkens weer beaamde de verantwoordelijke wethouders zich hiervan zeer wel bewust te zijn. Kennelijk niet voldoende want de situatie duurt inmiddels al jaren! Voor alle duidelijkheid; er dreigt hier een door de gemeente veroorzaakte miljoenenschade waar wij de gemeente voor verantwoordelijk zullen stellen als deze schade zich openbaart. Die situatie komt nu wel heel dichtbij en het is nog maar de vraag of deze schade in dit late stadium nog af te wenden is.



Indien wordt gekoerst op een deskundigentraject en een eventueel volgende procedure, dan is het zeer onwaarschijnlijk dat er op 28 februari 2013 een nieuwe grondovereenkomst ligt, met alle gevolgen van dien. Wij zijn van mening dat de oorzaak van de vertraging volledig bij de gemeente ligt, mede gezien de mededeling van 12 juli 2011 van wethouder Toonen dat er intern bij de gemeente nog besluitvorming moest plaatsvinden over onder andere de parkeerplaatsen, het verwerken van de adviezen van Rigo, de te amoveren objecten, etc. Dit betekent dat daar in de aflopen vijf jaren nog nooit een knoop over is doorgehakt.

Concreet betekent het dat er sedert 2006 door Houdringe twee waardebepalingen zijn gemaakt: 2006 (niet aan ons verstrekt, ook niet op verzoek, zie het schrijven RWV advocaten d.d. 8 januari 2009) en 2009 welke blijkt nu nog te moeten aangepast met de adviezen Rigo.
(zie ook uw schrijven d.d. 14 april 2009 kenmerk 2009/04/2160). Ons verzoek aan de heer M. Crolla om de onderliggende bescheiden en methodiek voor waardebepaling 2009 door Houdringe aan ons te verstrekken werd niet gehonoreerd. Zijn verhaal was dat het intern kortgesloten moest worden, want het was mogelijk dat het niet werd vrijgegeven om strategische redenen. Ook hier hebben wij niets meer over vernomen.

Wij hebben regelmatig aangegeven dat de VvE Bouwes Palace te Zandvoort streeft naar een nieuwe grondovereenkomst op basis van open overleg en samenspraak. Helaas moeten wij constateren dat inmiddels de grens van harmonie min of meer is bereikt. In ieder geval is het noodzakelijk de gemeente ter bewaring van rechten, aansprakelijk te stellen voor alle geleden en nog te lijden schade, en mede om alle eventueel lopende verjaringstermijnen te stuiten.

Samengevat:
Gelet op de hierboven in grote lijnen geschetste gang van zaken stel ik u namens de VvE Bouwes Palace hierbij volledig aansprakelijk voor alle geleden en nog te lijden schade en extra kosten, waaronder de schade die het gevolg is van het weinig voortvarend handelen van de gemeente. Daaronder valt ook de schade die appartementsgerechtigden lijden doordat hun juridische mogelijkheden steeds verder beperkt raken naarmate de tijd tot het einde van de termijn verstrijkt door de vertragende acties van de gemeente. Dit gezien het feit dat bijna **5 jaar** na aanvang van de besprekingen de gemeente nog niet in staat is gebleken om te komen tot een **eerste** voorstel voor een nieuwe grondovereenkomst.
Dit staat in schril contrast met het uitgangspunt genoemd in het schrijven d.d. 18 augustus 2006, waar de gemeente de datum **1-1-2007** noemt als ingangsdatum van een nieuwe grondovereenkomst.

Hopende u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd, verblijf ik

Met vriendelijke groet,

Pandenbeheer
M. van Elck
Bestuurder VVE Bouwes Palace.



Bijlage: overzicht contactmomenten gemeente Zandvoort – VvE Bouwes Palace

- Er wordt al reeds ruim 5 jaar gesproken over een erfpacht/koopovereenkomst m.b.t. het tijdelijk recht van erfpacht dat rust op het kadastrale perceel C6117, dat op 28 februari 2013 eindigt. (zie u brief d.d. 14 juli 2006, kenmerk OB/PR/2006/8498 , toegevoegd de bijbehorende concept algemene bepalingen voortdurende erfpacht en koopovereenkomst). In deze brief is de verwachting dat de werkzaamheden medio augustus afgerond kunnen worden en de verontschuldiging dat de uitvoering van het besluit van 31 januari jl. zoveel vertraging heeft opgelopen.

- Start herziening erfpachtovereenkomst d.d. 18 augustus 2006(kenmerk OB/RO/2006/10525).

- Bijeenkomst woensdag 30 augustus 2006 om 10.00 uur in het raadhuis.

- Brief d.d. 13 november 2006 met het verzoek van de VvE om voor 30 november 2006 met de beloofde concrete voorstellen m.b.t. koop, inclusief de voorwaarden, te komen.

- Brief d.d. 23 mei 2007 inzake onjuiste weergave van zaken door gemeente, waarin puntsgewijs het een en ander wordt weerlegd.

- Brief d.d. 3 juli 2007 van de gemeente (kenmerk OB/PR/2007/8099), waarin wordt aangegeven dat de waarderingen door Houdringe zijn berekend, en intern besproken zullen moeten worden, de verwachting is dat de gemeente na de zomervakantie/zomerperiode met de gegevens naar buiten komt en met de VvE daarover zal gaan onderhandelen.

- Brief d.d. 20 augustus 2008 van de VvE, verzoek om binnen een maand na heden te komen met een concreet voorstel.

- Reactie d.d. 15 september 2008 gemeente Zandvoort (kenmerk OB/RO/2008/17221)

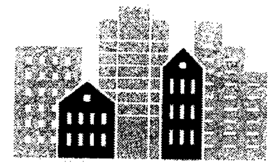
- Reactie d.d. 17 september 2008 VvE om te komen met een concrete planning.

- Brief d.d. 3 oktober 2008 van gemeente om in gesprek te gaan.

- Brief d.d. 26 november 2008 van RWV advocaten met het verzoek om het rapport van Houdringe uit 2006 openbaar te maken, door een exemplaar te verstrekken aan de VvE Bouwes Palace. Dit is heden ten dage nog steeds niet ontvangen door de VvE Bouwes Palace, ook niet als gevolg van de brief van RWV advocaten d.d. 8 januari 2009.

- Brief d.d. 31 december 2008 van gemeente inzake in kennis stellen van de stand van zaken omtrent het aflopende erfpachtrecht, en dat naar verwachting in februari 2009 de notitie erfpacht opnieuw aan de gemeenteraad zal worden voorgelegd teneinde deze te laten vaststellen.

- Brief d.d. 8 januari 2009 van gemeente reactie op brief VvE 26 november 2008.



- Brief d.d. 14 april 2009 van gemeente (kenmerk 2009/04/2160) inzake dat de second opinion verwerkt zal moeten worden door Houdringe om de grondwaarde te berekenen.

- Dit wordt nogmaals bevestigd door wethouder Bierman d.d. 9 juni 2009 (kenmerk 2009/06/160) met een planning om voor het einde van het jaar te komen tot overeenstemming.

- Brief d.d. 17 mei 2011 van de VvE waarin duidelijk wordt gemaakt dat het Rigo-advies leidend is gezien de besluitvorming, en er nimmer enig voorbehoud dan wel kanttekening is gemaakt vanuit B & W ten aanzien van dit advies.

- Brief d.d. 26 mei 2011 van gemeente (kenmerk 2011/05/001705) waarin wordt aangegeven vanuit de zijde van de gemeente mogelijkerwijs genuanceerder gedacht wordt over de invulling van de hoogte van de factoren dan sec lezend het Rigo advies.

- Brief d.d. 10 juni 2011 van de VvE waarin wij onze ernstige zorgen uitspreken over de wijze waarop het dossier door de gemeente wordt behandeld. Tevens wordt aangegeven dat onze leden in grote onzekerheid verkeren over de meest fundamentele vragen en dreigen nu door tijdgebrek ook in grote problemen te raken door de opstelling van de gemeente.

- Brief d.d. 26 mei 2011 van gemeente (kenmerk 2011/05/001705) dat gemeente een definitieve aan het voorbereiden is, maar daar nog zeker zes weken voor nodig heeft. Afhankelijk van de bestuurlijke besluitvorming kan nog voor, dan wel na het zomerreces Een reactie aan de VvE worden gegeven. Mogelijkerwijs lukt dat voor de door genoemde datum van 27 augustus 2011.

Gemeente Zandvoort



Telefoon: 023 574 01 00
Fax: 023 571 37 24
E-mail: info@zandvoort.nl
Internet: www.zandvoort.nl
Postadres: Postbus 2
2040 AA Zandvoort
Bezoekadres: Swaluëstraat 2
Zandvoort
Bankrekening: BNG 28.50.10.034

ONTVANGEN 20 JULI 2006

Aantekenen

Aan het bestuur van VVE Bouwes Palace
Burg. Van Fenemaplein 2a /1206
2042 TA ZANDVOORT

Uw kenmerk:
Ons kenmerk: OB/PR/2006/8498
Informatie: mr. A.U.V. de Bondt
Doorkiesnummer: 023 574 01 00
Bijlagen: conceptovereenkomsten

Onderwerp: stand van zaken privaatrecht Middenboulevard **Datum:** 14 juli 2006

Geacht bestuur,

Naar aanleiding van het collegebesluit van 23 mei 2006, inhoudende dat onderhandelingen gestart moeten worden met de Vereniging van Eigenaren (hierna te noemen: VvE) van kort gezegd "Bouwes Palace" en het flatgebouw aan het Burgemeester van Fenemaplein 3-13, delen wij u de volgende stand van zaken mee.

Het nieuwe college van B&W ging er bij aantreden vanuit, dat na het raadsbesluit van 31 januari j.l. het erfpacht- of koopvraagstuk voortvarend ter hand zou zijn genomen. Daarom heeft wethouder Toonen u eind april meegedeeld dat het college eind juni met een afgerond voorstel zou komen. Echter, in de loop van mei werd duidelijk dat in afwachting van de verkiezingsuitslag en de samenstelling van de nieuwe raad en het college, de werkzaamheden op een laag pitje waren gezet in de veronderstelling dat een heroverweging van het Ruimtelijk Functioneel Plan ook van invloed zou zijn op het besluit over erfpacht of koop.

Daar de gemeente zelf over onvoldoende kennis beschikt inzake erfpacht of koop heeft het college medio juni besloten de benodigde expertise in te huren.
De gemeente heeft hiertoe aan twee deskundige partijen gevraagd met voortvarendheid offerte uit te brengen met als doelstelling van de werkzaamheden te komen tot een nieuw erfpachtcontract of tot het overdragen van de grond (zogeheten "bloot eigendom") met respectievelijk aan de VvE.

De overeenkomsten, zowel een erfpachtovereenkomst met bijbehorende algemene bepalingen als een koopovereenkomst zijn inmiddels in concept gereed. Echter een van de belangrijkste aspecten van die overeenkomsten is de erfpachtcanon respectievelijk koopprijs. Deze bedragen zullen niet door de gemeente bepaald worden.
De waarderingen/bedragen zullen door een onafhankelijke deskundige worden bepaald.

In ons verzoek tot het uitbrengen van offerte is aan deze deskundigen gevraagd de grond te waarderen en daaruit een koopprijs en een erfpachtcanon af te leiden. Immers beide mogelijkheden dienen aan uw VvE voorgelegd te worden teneinde uw VvE in staat te stellen een weloverwogen keuze te laten maken voor erfpacht of koop. Wellicht ten overvloede maar de keuze voor het kopen van het blote eigendom of het opnieuw in erfpacht aannemen van de grond dient door alle appartementsrechteigenaren gezamenlijk gedragen te worden. Het kan niet zo zijn, dat een deel van de appartementsrechteigenaren het blote eigendom wil kopen en het andere deel de grond opnieuw in erfpacht wil verkrijgen. Juridisch gezien is een combinatie van beide opties niet mogelijk.

Wij verwachten thans dat de werkzaamheden medio augustus afgerond kunnen worden, waarna met u op basis van concrete voorstellen onderhandeld kan worden.

Gemeente Zandvoort



Wij sturen u hierbij de bijbehorende concept algemene bepalingen voortdurende erfpacht en koopovereenkomst toe. Wij benadrukken dat het gaat om concepten die nog niet door het daartoe bevoegde orgaan zijn vastgesteld. Dat betekent, dat wijzigingen nog aangebracht kunnen worden. Indien uw VvE reeds opmerkingen met betrekking tot de concepten heeft, zien wij uw opmerkingen met belangstelling tegemoet zodat wij met uw opmerkingen aan de slag kunnen.
Wij verzoeken u om bij voorkeur de opmerkingen centraal te laten verlopen en derhalve middels het bestuur van de VvE.

Het college betreurt dat door de verkiezingen en de daarmee gepaard gaande wijzigingen in samenstelling van raad en college uitvoering van het besluit van 31 januari j.l. zoveel vertraging heeft opgelopen en biedt u daarvoor verontschuldiging aan.

Wij vertrouwen u hiermee voor dit moment voldoende te hebben geïnformeerd.

Hoogachtend,
burgemeester en wethouders van Zandvoort,

de secretaris, de burgemeester,

Gemeente Zandvoort



Telefoon: 023 574 01 00
Fax: 023 571 37 24
E-mail: info@zandvoort.nl
Internet: www.zandvoort.nl
Postadres: Postbus 2
2040 AA Zandvoort
Bezoekadres: Swaluëstraat 2
Zandvoort
Bankrekening: BNG 28.50.10.034

Aan het bestuur van VVE Bouwes Palace
Burg. Van Fenemaplein 2a /1206
2042 TA ZANDVOORT

Uw kenmerk:
Ons kenmerk: OB/RO/2006/10525
Informatie: mw. E. den Breejen
Doorkiesnummer: 023 574 01 00
Bijlagen:

Onderwerp: start herziening erfpachtovereenkomst **Datum:** 18 augustus 2006

Geacht bestuur,

Inzake de herziening van de erfpachtovereenkomst tussen u en de gemeente delen wij u het volgende mede. Wij hebben besloten met uw VVE en met de VVE Burg. van Fenemaplein 3 t/m 23 de voorbereiding te starten om te komen tot nieuwe erfpachtovereenkomsten. Wij hebben tevens besloten dat aan u ook de optie wordt geboden het 'bloot eigendom' te verwerven. Deze optie zal u worden aangeboden tijdens het onderhandelingstraject. Aan de door u gewenste keuze verbinden wij wel de voorwaarde dat daarover binnen uw Vereniging van Eigenaren unanimiteit bestaat.

Voor de waardebepaling, de onderhandelingen en het opstellen van nieuwe overeenkomsten hebben wij bedrijf Houdringe ingeschakeld. In samenspraak met hen is de volgende planning opgesteld:

Waarderingstraject - bepalen grondwaarde - bepalen waarde bloot eigendom/erfpachtcanon	Week 34 t/m 38
Onderhandelingstraject met de VVE's	Vanaf week 39
Opstellen contracten met ingangsdatum 1-1-2007	Week 48

Om kennis te maken met de medewerkers van Houdringe en om de planning toe te lichten nodigen wij u uit voor een bijeenkomst op **woensdag 30 augustus aanstaande om 10.00 uur in het raadhuis.** Wethouder G.J.W. Toonen zal namens het college het gesprek bijwonen. Aangezien het een kennismakingsgesprek is hebben wij ook het bestuur uit van de Vereniging van Eigenaren Burg. van Fenemaplein 3 t/m 23 uitgenodigd.

Vriendelijk verzoeken wij u ons een exemplaar van uw statuten/huishoudelijk reglement ter beschikking te stellen. Tevens verzoeken wij u ons te melden wie van uw bestuur het gesprek op 30 augustus zal bijwonen in verband met het reserveren van vergaderruimte. U kunt dit doorgeven aan mevr. W. v.d. Poel, telefoon 023 – 5740100 of via email w.van.der.poel@zandvoort.nl

Hoogachtend,
burgemeester en wethouders van Zandvoort,
namens dezen,
het hoofd van de afdeling Ontwikkeling en Beheer

drs. F.A.M. Beijk

Gemeente Zandvoort



ONTVANGEN 22 SEP. 2006

Telefoon: 023 574 01 00
Fax: 023 571 37 24
E-mail: info@zandvoort.nl
Internet: www.zandvoort.nl
Postadres: Postbus 2
2040 AA Zandvoort
Bezoekadres: Swaluëstraat 2
Zandvoort
Bankrekening: BNG 28.50.10.034

JVL Vastgoedbeheer V.O.F.
t.a.v. de heer J.H. van Lent
Hulswitweg 27 A
2031 BG HAARLEM

Uw kenmerk:
Ons kenmerk: OB/RO/2006/11801
Informatie: W. v.d. Poel
Doorkiesnummer: 023 574 04 13
Bijlagen: 3

Onderwerp: herziening erfpachtovereenkomst

Datum: 21 september 2006

Geachte heer Van Lent,

Bijgaand ontvangt u het verslag van de kennismakingsbijeenkomst in het kader van de start van de herziening erfpachtovereenkomsten met de VvE Burg. Van Fenemaplein 3 t/m 23 en de VvE Bouwes Palace die 30 augustus 2006 op het gemeentehuis heeft plaatsgevonden.
Een exemplaar van het verslag is tevens aan de besturen van de beide VvE's verzonden.

Ik ga ervan uit u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd,

Hoogachtend,
burgemeester en wethouders van Zandvoort,
namens dezen,
Medewerker Secretariële Ondersteuning

W. van der Poel

Gemeente Zandvoort



BESPREKINGSVERSLAG

Aan: Aanwezigen
Van: W. van der Poel
Registratienr: 2006/11768
Aanwezig: zie hieronder
d.d.: 30 augustus 2006, Gemeentehuis Zandvoort

Onderwerp: kennismakingsgesprek herziening erfpacht **Datum:** 21-09-2006

Aanwezig :

Namens Houdringe :
De heer A.W. Zijlstra
De heer L. Neetens

Namens de VvE Burgemeester van Fenemaplein 3-23 :
De heer N.H. Serry
De heer T. Steiner
De heer G.H.A. Vruggink

Namens de VvE Bouwes Palace :
Mevrouw L. Boonacker
De heer M. de Graaf
De heer G. van Poppel

Namens JVL Administraties :
De heer J.H. van Lent
Mevrouw C. Beerse

Namens Geelkerken en Linskens Advocaten
De heer Mr. F. Boonstra

Namens de Gemeente Zandvoort :
De heer G.J.W. Toonen
De heer F.M. Beijk
Mevrouw W. van der Poel (verslag)

De heer Toonen heet iedereen welkom en geeft aan dat hij aanwezig is in zijn functie als verantwoordelijk wethouder Financiën.
Hierna krijgt iedereen de gelegenheid zich voor te stellen.
De heer Beijk, tijdelijk projectleider van het project Middenboulevard, stelt dat de erfpacht los gezien moet worden van het project Middenboulevard. De heer Toonen is het eerste aanspreekpunt met daarnaast mevr. A. de Bondt, die wegens vakantie niet aanwezig is.
De heer Beijk geeft aan dat de gemeente Zandvoort de firma Houdringe heeft ingeschakeld als erkend bureau inzake erfpachtkwesties.

De heet Zijlstra legt uit dat Houdringe een onafhankelijk bureau is dat bezig is om informatie te verzamelen, waarbij ook een marktonderzoek noodzakelijk is.
De heer Neetens stelt dat het aantal m², zowel voor privé- als openbare ruimtes, nog niet duidelijk is en vraagt of deze gegevens verstrekt kunnen worden. De heer Van Lent heeft deze informatie beschikbaar en de heer Toonen stelt voor dat een afspraak gemaakt wordt tussen de heren Van Lent, Zijlstra en Neetens.
De heer Neetens meldt dat er in eerste instantie taxaties gedaan zullen worden.
Hierna biedt de heer Toonen de aanwezigen de gelegenheid om vragen te stellen.

De heer Boonstra vraagt wat precies het doel van de bijeenkomst is.
De heer Toonen antwoordt dat het gaat om een kennismakingsgesprek en een toelichting op de planning, zoals vermeld in de uitnodigingsbrief.

De heer Van Lent stelt dat de planning van 01/01/2008 realistischer lijkt dan 01/01/2007.
De heer Serry vindt de datum van 01/01/2007 als datum waarop de contracten getekend worden, dus de canon of de koopprijs vastgesteld zouden zijn, een optimistische. Hij heeft uit de stukken begrepen dat dit wordt overgelaten aan de bewoners en dat hierbij rekening wordt gehouden met de grondprijs van dat moment.
De heer Toonen bevestigt dat dit geldt tegen de dan geldende grondprijs, ook op latere termijn. De heer Toonen vindt de datum van 01/01/2007 haalbaar in overleg met Houdringe. Het is aan de VvE's om de onderhandelingen ruimer te nemen.

De heer Serry vraagt zich af hoe zinvol het is om tot een nieuwe canon of koopprijs te komen zolang de inhoud van het RFP nog niet bekend is.
De heer Zijlstra geeft aan dat er rekening zal worden gehouden met de beleidsvoornemens, omdat dit van invloed is op de grondprijs.

De heer van Lent stelt dat het belangrijk is de heer Boonstra in een heel vroeg stadium te betrekken in het traject.
De heer Zijlstra is hier voorstander van.

De heer De Graaf wil weten over welke erfpacht wordt gesproken en vindt afronding aan het einde van het jaar erg optimistisch, omdat er nog niet veel bekend is.
De heer Toonen stelt dat dit juist is, aangezien er rekening gehouden moet worden met het bestemmingsplan, wat invloed heeft op de grondprijs. Vandaar dat de gemeente Houdringe heeft aangetrokken voor de expertise om zo helderheid te krijgen.

De heer Boonstra merkt op dat het een verkeerde gang van zaken lijkt, omdat er nog veel over het bestemmingsplan moet worden gesproken en het beleid nog onduidelijk is.
De heer Toonen geeft hem gelijk, maar stelt dat de VvE's de gemeente Zandvoort onder druk hebben gezet en het verzoek vanuit de VvE's is gekomen. Houdringe is in staat om met een gedegen advies te komen, hierbij rekening houdend met alle facetten.

De heer Serry stelt dat er pas concreet iets besproken kan worden op het moment dat er bijvoorbeeld bekend is of er hoogbouw komt.
De heer Toonen antwoordt dat het verzoek vanuit de VvE's is gekomen om het proces te bespoedigen.

De heer Boonstra vraagt hoe de waarde vastgesteld gaat worden, zolang nog niet bekend is wat er gaat gebeuren.
De heer Zijlstra stelt dat dezelfde vragen er ook zullen zijn als de erfpacht in 2013/ 2014 afloopt.

De heer Steiner vindt langer wachten niet zinvol, hoewel hij de datum van 01/01/2007 heel optimistisch vindt, aangezien er sowieso nog twee vergaderingen met de bewoners plaats moeten vinden.

De heer Van Lent stelt dat de basisgegevens in ieder geval bepaald moeten worden.
Mevrouw Boonacker meent dat haast geboden is, aangezien de prijzen van de appartementen dalen en de boel verpaupert doordat er minder groot onderhoud wordt gepleegd.
De heer Zijlstra geeft hem gelijk, door onzekerheid kan leegstand ontstaan, dus liever zo snel mogelijk zekerheid.
De heer Toonen stelt voor te wachten tot na de behandeling door de Raad op 31 oktober en daarna het vervolgtraject in te gaan met betrekking tot prijzen, waardebepaling en erfpachtcontracten.
Medio 2007 zou men er dan met elkaar uit moeten zijn, de datum kan op een later tijdstip bepaald worden.
De heer Van Lent stelt dat het voor de VvE's toch belangrijk is om dit zo snel mogelijk te doen, ook in verband met de hypotheekverstrekkers.

De heer Toonen bedankt alle aanwezigen voor hun komst en spreekt de hoop uit te komen tot nieuwe erfpachtcontracten of koopcontracten.

Vereniging van Eigenaars
Bouwes Palace
Zandvoort

Haarlem, 13 november 2006.

Bestuurder: JVL Vastgoedbeheer V.O.F.
M.P.J. Jong / J.H. van Lent
Hulswitweg 27 A
2031 BG Haarlem
tel. 023 – 551 35 13
fax 023 – 551 34 64

College van Burgemeester en Wethouders
van de gemeente Zandvoort,
Postbus 2
2040 AA ZANDVOORT

Betreft: Privaatrecht Palace-pool

Geacht College,

Naar aanleiding van uw brief met bijlagen van 14 juli 2006, met uw kenmerk OB/PR/2006/8498, berichten wij u het volgende.

Uit bovengenoemde brief blijkt dat u voornemens was voortvarend de onderhandelingen met de Vereniging van Eigenaren van "Bouwes Palace" te gaan opstarten.
Uw werkzaamheden m.b.t. de waardering van de grond, waaruit een koopprijs en een erfpachtcanon zou worden afgeleid, verwachtte u medio augustus 2006 te hebben afgerond.

Helaas hebben wij tot op heden nog geen concrete voorstellen van u mogen ontvangen, waarop de VVE vervolgens zou kunnen reageren. De VVE "Bouwes Palace" is wel voortvarend aan de slag gegaan!

Op 29 september j.l. heeft er een Algemene Ledenvergadering plaatsgevonden waarin, met instemming van de VvE, een adviesgroep onder leiding van mevrouw L. Boonakker is samengesteld, die voor de VvE de contacten met de gemeente gaat onderhouden over de Palace pool.

Tijdens deze Algemene Ledenvergadering is de keuze tussen koop of erfpacht uitvoerig besproken.
De algemene voorkeur van de VvE gaat waarschijnlijk uit naar koop.

De bovengenoemde adviesgroep wil op de volgende Algemene Ledenvergadering de VvE informeren over de vorderingen. Deze vergadering vindt plaats op 15 december 2006.

Om de adviesgroep en ondergetekende de gelegenheid te geven zich voor te kunnen bereiden op deze vergadering, vragen wij u dringend om vóór 30 november 2006 met de beloofde concrete voorstellen m.b.t. koop, inclusief de voorwaarden, te komen.

Op basis van die voorstellen kan de VvE dan vervolgens met uw college verder onderhandelen.

Wij vertrouwen u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd en zien uw reactie met belangstelling tegemoet.

Met vriendelijke groet,
namens de adviesgroep,

J.H. van Lent,
bestuurder VVE.

cc.: Dhr. G.T.W. Toonen
Dhr. M. Bierman
Dhr. L. Netens

Vereniging van Eigenaars
Bouwes Palace
Zandvoort

Haarlem, 23 mei 2007.

Bestuurder: JVL Vastgoedbeheer V.O.F.
M.P.J. Jong / J.H. van Lent
Hulswitweg 27 A
2031 BG Haarlem
tel. 023 – 551 35 13
fax 023 – 551 34 64

Gemeente Zandvoort
College van Burgemeester en Wethouders
Postbus 2
2040 AA ZANDVOORT

Geacht College,

Tijdens de raadsvergadering van 8 mei zijn door wethouder Toonen in reactie op vragen van de Raad een aantal uitspraken gedaan in het kader van de herziening van de erfpacht in het MiddenBoulevard gebied waarmee wij ons in het geheel niet kunnen verenigen.

Tijdens genoemde vergadering gaf de heer Toonen ten aanzien van het door de Gemeenteraad in het verleden opgedragen overleg met bewoners over het verlengen van de erfpachtovereenkomsten danwel de optie tot koop, aan dat het College van B&W had besloten om de erfpachtcontracten in het gebied gewoon te laten aflopen nu het gebied conserverend bestemd zou gaan worden.
Tevens meldde de heer Toonen nog terloops dat het proces vertraagd was doordat men vier maanden had moeten wachten totdat de betrokken VVE's de door de Gemeente Zandvoort benodigde gegevens hadden aangeleverd.

Ten aanzien van het laatste punt moet ik helaas vaststellen dat het College al eerder een poging heeft gedaan om de schuld van de vertraging bij de VVE Bouwes Palace neer te leggen. Deze beschuldiging is echter in het geheel niet terecht, getuige onderstaand overzicht van gebeurtenissen:

- Op 14 juli 2006 informeert het college de VVE Bouwes Palace voor het eerst over de stand van zaken middels toezending van conceptovereenkomsten.
- Op 18 augustus 2006 nodigt u het Bestuur van de VVE uit voor een bijeenkomst op het raadhuis op 30 augustus 2006.
- Op 21 september 2006 zendt u het gespreksverslag van de bijeenkomst op 30 augustus 2006 toe.
- Op 13 november 2006 wijst de VVE Bouwes Palace zich middels een schrijven aan het College, op haar eerder uitgesproken intentie om voortvarend te werk te gaan, onder vaststelling van het feit dat er tot op dat moment nog geen voorstel van het College is ontvangen.
- Het College reageert middels een schrijven van 27 december 2006 waarin zij onder verwijzing naar het hierboven genoemde gespreksverslag meldt dat:

"Tijdens die bijeenkomst, waarbij u ook aanwezig was, is door de woordvoerders van beide VVE's verzocht de voortvarendheid te laten varen. U heeft zelf opgemerkt dat een planning van 01-01-2008 realistischer lijkt dan 01-01-2007. Wij verwijzen graag naar het aan u toegezonden gespreksverslag."

Bovenstaand citaat is helaas echter een onjuiste voorstelling van zaken.
Het gespreksverslag meldt duidelijk dat er van de zijde van de VVE's vraagtekens waren bij de haalbaarheid van de planning maar ook niet meer dan dat. Het is zeker niet zo dat de VVE Bouwes Palace heeft verzocht om een ruimere termijn. Ik wijs daartoe onder meer op een uitspraak van mevrouw Boonacker in het gespreksverslag:

"Mevrouw Boonacker meent dat haast geboden is, aangezien de prijzen van de appartementen dalen en de boel verpaupert doordat er minder groot onderhoud wordt gepleegd."

Dat de gemeente Zandvoort echter vast hield aan de planning 01-01-2007 blijkt onder meer uit de volgende passage uit het gespreksverslag:

"De heer Toonen vindt de datum van 01/01/2007 haalbaar in overleg met Houdringe. Het is aan de VVE's om de onderhandelingen ruimer te nemen."

Dat ook de VVE Bouwes Palace aan een voortvarende planning vasthield mag verder duidelijk blijken uit de inhoud van de brief van 13 november 2006 aan het College. Kortom dat het College in haar brief van 27 december 2006 probeert om de schuld van de vertraging ten aanzien van dit punt bij de VVE Bouwes Palace neer te leggen is een poging die op basis van de feiten resoluut van de hand dient te worden gewezen.

- Inmiddels was de firma Houdringe in de persoon van de heer Lars Neetens op 18 oktober 2006 in contact getreden met de Bestuurder van de VVE teneinde de benodigde gegevens te kunnen verzamelen.

- Houdringe heeft hiertoe op 9 november 2006 de laatst aangepaste tekeningen van het gebouw ontvangen.

- Op verzoek van Houdringe zijn op 16 november 2006 ook het concept van de te herziene akte van splitsing en de bijbehorende tekeningen aan hen verstuurd.

- Aanvullend is op 5 december 2006 ook nog een ledenlijst met indexnummers verstuurd.

- Op 13 december 2006 heeft mevrouw Carla Beerse van JVL Vastgoedbeheer, Bestuurder van de VVE Bouwes Palace, telefonisch van de heer Neetens de bevestiging gehad dat hij voldoende informatie had en aan de slag kon.

- Op 16 januari 2007 heeft vervolgens nog een bezoek ter plaatse plaatsgevonden waarbij de heer Neetens zelf enkele appartementsrechten heeft bekeken welke op basis van de eerder toegezonden stukken onduidelijk voor hem waren. Tijdens dat locatiebezoek heeft de heer Neetens aangegeven dat hij eind januari 2007 zijn bevindingen aan de Gemeente Zandvoort zou toesturen.

- Daarna is het stil geworden.

Uit het voorgaande mag duidelijk zijn dat de VVE Bouwes Palace zeer voortvarend te werk is gegaan bij het behalen van de streefdatum 1 januari 2007. Het verbaast ons dan ook ten zeerste dat de Gemeente Zandvoort nog steeds geen voorstel heeft gedaan.

Dat de genoemde uitspraken van wethouder Toonen volledig haaks staan op het bovenstaande spreekt voor zich. De VVE Bouwes Palace ontvangt dan ook graag per omgaande een reactie van het College op de volgende vragen:

- Deelt het College de mening van wethouder Toonen dat de erfpachtcontracten van de VVE Bouwes Palace 'gewoon dienen af te lopen' zoals gesteld door de wethouder tijdens de Raadsvergadering van 8 mei 2007?

Indien het antwoord op de bovenstaande vraag 'ja' is:

- Hoe verklaart het College de discrepantie tussen eerder genomen besluiten en ingenomen standpunten, zoals onder meer naar voren komend uit het gespreksverslag?

Indien het antwoord op de bovenstaande vraag 'nee' is:

- Waarom heeft het College de VVE Bouwes Palace nog steeds geen voorstel doen toekomen?

- Wanneer voorziet het College dat zij de VVE Bouwes Palace alsnog een voorstel kan doen toekomen.

- Welke waardepeildatum is het College van plan om daarbij als onderliggende maatstaf te hanteren?

hoogachtend,

p/o

J.H. van Lent,
bestuurder VVE.

Gemeente Zandvoort



ONTVANGEN - 6 JULI 2007

Telefoon: 023 574 01 00
Fax: 023 571 37 24
E-mail: info@zandvoort.nl
Internet: www.zandvoort.nl
Postadres: Postbus 2
2040 AA Zandvoort
Bezoekadres: Swaluestraat 2
Zandvoort
Bankrekening: BNG 28.50.10.034

Aan het bestuur van VVE Bouwes Palace
JVL Vastgoedbeheer V.O.F.
Burg. Van Fenemaplein 2a /1206
2042 TA ZANDVOORT

Uw kenmerk:
Ons kenmerk: OB/PR/2007/8099
Informatie: mr. A.U.V. de Bondt
Doorkiesnummer: 023 574 01 00
Bijlagen:

Onderwerp: VvE Bouwes Palace

VERZONDEN 0 3 JULI 2007

Geacht bestuur,

Naar aanleiding van uw brief van 23 mei jl. waarin de erfpachtkwestie en de opdracht van de gemeente aan de firma Houdringe wordt aangehaald berichten wij u, dat gelet op het door de gemeenteraad op 8 mei vastgestelde bestemmingsplan 'Middenboulevard' ontwikkelingen worden voorgestaan op (onder andere) het zogeheten Palaceplein. Dat leidt ertoe dat de gemeente met uw VvE zal gaan onderhandelen.

De waarderingen, betreffende nieuwe erfpachtcanon of koopprijs, die door de firma Houdringe zijn berekend zullen intern besproken moeten worden. De verwachting is dat na de zomervakantie/zomerperiode de gemeente met de gegevens naar buiten komt en met de VvE daarover zal gaan onderhandelen.

Wij vertrouwen u hierbij voldoende te hebben geïnformeerd.

Hoogachtend,
burgemeester en wethouders van Zandvoort,

de secretaris, de burgemeester,

Raad van Advies Vereniging van Eigenaars
Bouwes Palace
Zandvoort

Zandvoort, 20 augustus 2008.

Gemeente Zandvoort
College van B&W
Postbus 2
2042 TA ZANDVOORT

Betreft: erfpacht

Geacht college,

Al enige jaren probeert de VVE Bouwes Palace tot afspraken te komen met de gemeente Zandvoort inzake het verlengen van de erfpacht met koopoptie. Na lange stagnaties veroorzaakt door de gemeente Zandvoort, leek het de laatste tijd de goede kant op te gaan. Het vormde één van de onderdelen van het door de portefeuillehouder inmiddels tientallen malen genoemde "constructieve overleg met Palace". Het laatste overleg heeft overigens al weer geruime tijd geleden, begin april 2008 plaats gevonden.
Medio april zijn uiteindelijk concrete afspraken gemaakt over het te volgen tijdspad hetgeen er in heeft geresulteerd dat deze planning op een bijeenkomst op 25 april 2008 met eigenaren van onze VVE en in aanwezigheid van portefeuillehouder Bierman en projectleider De Jong aan de aanwezige eigenaren is gepresenteerd.

Volgens die overlegde planning hadden de onderhandelingen met onze VVE over erfpacht of koop in week 25 (start 16 juni 2008) van start dienen te gaan. Zowel in de bijeenkomst in gebouw De Krocht als per email van 27 juni 2008 heb ik de namens de gemeente aangestelde projectleider hierop gewezen. Hij meldde me tot mijn verbazing echter dat de externe jurist er op dat moment nog mee bezig was en dat het beleidsstuk daarna nog naar het college moet.

Het is ons bekend dat het project met een capaciteitsprobleem kampt. We mogen van het openbaar bestuur dus niet het onmogelijke verlangen maar wel dat zij zich zoveel mogelijk aan haar afspraken houdt. In dit concrete geval hadden we -daar wij duidelijke afspraken hebben gemaakt- toch op zijn minst een bericht verwacht dat er een vertraging is opgetreden. Dat ondanks het feit dat we ons sterk afvragen of die vertraging niet te voorkomen was geweest. Een extern adviseur staat namelijk los van de interne organisatie; lijkt ons een kwestie van juist managen en anders adviseur er uit, toch?

Nog even de globale planning zoals die door de gemeente Zandvoort naar we mogen aannemen na rijp beraad aan de betrokken eigenaren is voorgelegd:

week 20: bespreking toelichting erfpacht in VVE afgerond
week 20: juridische toets gemeente afgerond
week 22: besluitvorming college B&W
week 23: actualisatie analyse Houdringe
week 25: start overleg met afvaardiging VVE

Zoals u ziet zou de juridische toets in week 20 worden afgerond waarna in week 22 besluitvorming door het college plaats zou kunnen vinden. Eén en ander betekent een vertraging van inmiddels negen weken.

U zult begrijpen dat wij het wederom niet nakomen van afspraken namens onze achterban niet langer kunnen accepteren. Een constructief overleg vereist van beide partijen dat er met respect voor elkaars standpunten en situatie wordt omgegaan. Door het erfpacht dossier nog steeds niet voortvarend te hebben opgepakt schaadt de gemeente Zandvoort de belangen van de eigenaren van onze VVE.

Teneinde ook in de (nabije) toekomst een constructieve samenwerking te kunnen garanderen roepen wij het college dan ook op om de portefeuillehouder er toe te bewegen om nu per omgaande concrete stappen te zetten die er in resulteren dat er binnen een maand na heden een concreet voorstel ten behoeve van onze eigenaren op tafel ligt.

Namens de Raad van Advies en de Overlegcommissie Bouwes Palace
Vriendelijke groet,

Erwin van der Slik
Voorzitter Raad van Advies

C.c.: Ter informatie: de Raad van de gemeente Zandvoort.

Gemeente Zandvoort



Telefoon: 023 574 01 00
Fax: 023 571 37 24
E-mail: info@zandvoort.nl
Internet: www.zandvoort.nl
Postadres: Postbus 2
2040 AA Zandvoort
Bezoekadres: Swaluëstraat 2
Zandvoort
Bankrekening: BNG 28.50.10.034

Voorzitter Raad van Advies
t.a.v. de heer E.J.J.G. van der Slik
Burg. van Fenemaplein 2-17A2
2042 TA ZANDVOORT

Uw kenmerk:
Ons kenmerk: OB/RO/2008/17221
Informatie: E. de Jong
Doorkiesnummer: 023 574 04 13
Bijlagen: -

VERZONDEN 1[illegible] SEP. 2008

Onderwerp: Middenboulevard - erfpacht

Geachte heer Van der Slik,

In uw brief wijst u op de vertraging t.o.v. de globale planning zoals deze in het overleg met de VVE Palace op 25 april 2008 is besproken. In juli 2008 heeft de projectleider u telefonisch geïnformeerd over de vertraging in de werkzaamheden. Achteraf gezien hadden wij u dit daarna schriftelijk moeten bevestigen, hetgeen wij nu alsnog doen.
U wijst op het feit dat de planning na rijp beraad is voorgelegd. Met de informatie die op dat moment ter beschikking stond was dat ook zo. De gemeente hecht echter ook aan een zorgvuldige aanpak voor het erfpachttraject. Het college is zich bewust van de complexiteit van de opgave.

Tijdens het overleg van 25 april 2008 is de essentie van het vervolgtraject voor de erfpacht aan de VVE Palace toegelicht. Daarbij is o.a de methodiek, zoals deze wordt toegepast in Amsterdam als vertrekpunt genomen. De presentatie betrof een samenvatting van de in voorbereiding zijnde notitie over de erfpacht voor het Palacegebied. Met de VVE Palace is afgesproken dat deze notitie ter beschikking zal worden gesteld aan de betrokkenen, zodra het juridisch advies over de inhoud van de notitie was ingewonnen en het college vervolgens had ingestemd.
Overigens zou de VVE ook een reactie geven op het gepresenteerde op 25 april. Een officiële reactie hebben wij niet van u mogen ontvangen. Het juridische advies heeft meer tijd gevraagd dan ingepland, dit betreurt het college. Erfpacht is een onderwerp dat ook een goede en rijpe afweging vraagt. Het juridisch advies is in het college besproken, dit resulteert in een nadere verfijning van de notitie, zowel inhoudelijk als voor het besluitvormingstraject. Zodra het college t.a.v. de notitie een besluit heeft genomen, zullen wij u informeren over de effecten voor het vervolg. Tot dat moment opereert de gemeente binnen de kaders zoals deze op 25 april met de VVE zijn besproken.

Wij vertrouwen erop u voldoende te hebben geïnformeerd,

Hoogachtend,
burgemeester en wethouders van Zandvoort,

gemeentesecretaris, de burgemeester,

Vervolgstappen overleg erfpacht Palace (Indicatief)	
1) Bespreking toelichting erfpacht in de VVE • Compleet • Aanvullende vragen	**Week 20 afgerond**
2) Juridische toets gemeente	**Week 19 / week 20**
3)Besluitvorming college gemeente Zandvoort	**Week 22**
4)Verzending notitie erfpacht	**Week 22**
5)Overleg uitgangspunten analyse Houdringe • Toets uitgangspunten aan feitelijke situatie • Startwaardes	**Week 23**
6)Actualisatie analyse Houdringe	**Week 24**
7)Start overleg erfpacht met afvaardiging VVE	**Week 25**

Raad van Advies Vereniging van Eigenaars
Bouwes Palace
Zandvoort

Zandvoort, 17 september 2008.

Gemeente Zandvoort
College van B&W
Postbus 2
2042 TA ZANDVOORT

Betreft: erfpacht

Geacht college,

Dank voor uw schrijven met kenmerk OB/RO/2008/17221.

U meld in uw schrijven dat de projectleider, de heer E. de Jong de heer Van der Slik medio juli 2008 telefonisch heeft geïnformeerd over de ontstane vertraging. We hechten er echter aan te constateren dat dit niet eerder is gebeurd dan nadat diezelfde voorzitter van de Raad van Advies na afloop van de eerste bewoners bijeenkomst op zaterdag 21 juni 2008 in gebouw De Krocht de heer De Jong persoonlijk om opheldering had verzocht aangezien er op dat moment reeds sprake was van een vertraging van enkele weken ten aanzien van de besproken planning. De reactie van de heer De Jong is als onvoldoende bestempeld zodat de heer Van der Slik op 23 juni bij zowel de heer de Jong als verantwoordelijk wethouder Bierman per email de zaak nogmaals heeft aangekaart. In reactie op deze email heeft de heer De Jong uiteindelijk begin juli telefonisch om begrip gevraagd.

Op 25 april 2008 heeft in het Palace gebouw een bijeenkomst plaats gevonden op welke eigenaren van de zijde van de gemeente Zandvoort zijn geïnformeerd over het traject van verlenging van de erfpacht danwel koop van de grond. Deze bijeenkomst was ook min of meer bedoeld als startpunt van het gehele traject. Na rijp beraad heeft de gemeente Zandvoort daarbij aan de eigenaren de volgende (indicatieve planning) voorgelegd:

week 20: bespreking toelichting erfpacht in VVE afgerond
week 20: juridische toets gemeente afgerond
week 22: besluitvorming college B&W
week 23: actualisatie analyse Houdringe
week 25: start overleg met afvaardiging VVE

Overigens zou er geen sprake zijn van een reactie van de VVE op het op de bijeenkomst gepresenteerde zoals u in uw brief beweert. Dat was ook niet mogelijk omdat alles wat gepresenteerd was even vlug als het uit de koffer was gekomen er ook weer in verdween; er mocht zelfs geen verslag van worden gemaakt!

Ten opzichte van week 22 is er inmiddels sprake van een vertraging van 16 weken en u kunt dan ook moeilijk volhouden dat de gemeente opereert binnen de kaders zoals deze op 25 april met de VVE zijn besproken. Iedere vertraging betekent voor de eigenaren op de Palace Pool een potentiële

verslechtering van de onderhandelingspositie. Het spreekt voor zich dat de VVE zich alle rechten voorbehoudt om daar eventueel juridisch tegen op te treden.

Terecht hamert u op zorgvuldigheid van het besluitvormingsproces maar de zorgvuldigheid richting een deel van uw burgers c.q. een partij waarmee u de onderhandelingen zal moeten starten wordt daarbij inmiddels geheel uit het oog verloren. De mensen waar het om gaat verliezen inmiddels in rap tempo vertrouwen in de gemeente Zandvoort als betrouwbare partner en dat lijkt me een zeer slechte ontwikkeling.

Ik verzoek u dan ook nogmaals om u niet langer in vaagheden te verhullen maar om nu met een concrete planning te komen waarbij de eerste stap (actualisatie Houdringe) uiterlijk begin oktober plaats zal gaan vinden.

Namens de Raad van Advies en de Overlegcommissie Bouwes Palace
Vriendelijke groet,

Erwin van der Slik
Voorzitter Raad van Advies

C.c.: Ter informatie: de Raad van de gemeente Zandvoort.

Gemeente Zandvoort



Telefoon: 023-5740100
Fax: 023-5713724
E-mail: info@zandvoort.nl
Internet: www.zandvoort.nl
Postadres: Postbus 2
2040 AA Zandvoort
Bezoekadres: Swaluëstraat 2
2042 KB Zandvoort
Bankrekening: BNG 28.50.10.034

Raad van Advies Vereniging van Eigenaars
Bouwes Palace Zandvoort
T.a.v. de heer E. van der Slik
Burg. van Fenemaplein 2-17a2
2042 TA ZANDVOORT

Uw kenmerk:
Ons kenmerk: 2008/10/225
Informatie: E. den Breejen
Doorkiesnummer: 194
Bijlagen:

Onderwerp: uitnodiging gesprek

3 oktober 2008

Geachte heer Van der Slik,

Naar aanleiding van uw brief aan het college van 17 september 2008 zou ik graag met u daarover in gesprek gaan. Ik verzoek u vriendelijk via het bestuurssecretariaat (023 – 5740100) een afspraak te maken.

Hoogachtend,

v/d

M. Bierman,
wethouder

Telefoon: 023 574 01 00
Fax: 023 571 37 24
E-mail: info@zandvoort.nl
Internet: www.zandvoort.nl
Postadres: Postbus 2
2040 AA Zandvoort
Bezoekadres: Swaluëstraat 2
Zandvoort
Bankrekening: BNG 28.50.10.034

Raad van Advies Vereniging van Eigenaars Bouwes Palace
Burgemeester van Fenemaplein 2-17a2
2042 TA ZANDVOORT

Uw kenmerk:
Ons kenmerk: OD/DI/2008/17857
Informatie: Griffie

Kopie

Onderwerp: Inzake moeizame samenwerking met gemeente inzake erfpacht VVE Bouwes Palace.

Datum: 3 oktober 2008

Geachte heer/mevrouw,

Hiermee bevestig ik u de ontvangst van uw brief d.d. 17 september 2008 gericht aan de gemeenteraad van Zandvoort.

Eens per maand komt de gemeenteraad bijeen. Uw brief wordt als onderdeel van een verzamellijst met ingekomen stukken geagendeerd voor de volgende raadsvergadering. Gedurende een week voorafgaand aan de raadsvergadering ligt uw brief ter inzage voor de raadsleden. Tevens wordt uw brief direct na ontvangst digitaal aan de raadsleden verstrekt.

Na de raadsvergadering kan uw brief verder in behandeling worden genomen, omdat de raad een beslissing neemt over de wijze van afhandeling. Binnen vier weken na de beslissing in de raadsvergadering ontvangt u een antwoord op uw brief.

Voor nadere informatie kunt u via telefoonnummer 023 - 5740100 contact opnemen met de Griffie.

Met vriendelijke groet,

De griffier van de gemeente Zandvoort

Deze ontvangstbevestiging is automatisch tot stand gekomen en derhalve niet ondertekend.

RWV

DE RUIJTER DE WILDT & DE VROOM ADVOCATEN

www.rwv.nl

T: + 31 (0)71 750 22 00
F: + 31 (0)71 750 22 01

Leiden

Haagweg 5, 2311 AA Leiden
Postbus 11231, 2301 EE Leiden

Noordwijk

Jonckerweg 2, 2201 DZ Noordwijk
Postbus 65, 2200 AB Noordwijk

ING Bank: 65.95.20.540
IBAN: NL29 INGB 0659 5205 40
BIC: INGBNL2A
Postbank: 108062
t.n.v. Stichting Beheer Derdengelden

AANTEKENEN alsmede per gewone post
College van burgemeester en wethouders
van de Gemeente Zandvoort
Postbus 2
2040 AA ZANDVOORT

Noordwijk, 26 november 2008

Inzake	: VVE Bouwes Palace / Gemeente Zandvoort
Onze referentie	: fb/pz 20080351
Uw referentie	: OB/PR 2008/5461
Behandeld door	: Dhr. mr. F.E. Boonstra
Direct nummer	: 071-7502273 (secr)
E-mail	: f.boonstra@rwv.nl

Geacht college,

De Vereniging van Eigenaars Bouwes Palace, verder te noemen Bouwes Palace, heeft mij verzocht u het navolgende te berichten.

Reeds sedert medio 2006 is Bouwes Palace met uw college in overleg naar aanleiding van toezeggingen en afspraken, zoals vastgelegd in uw brief van 18 augustus 2006 en het verslag van de kennismakingsbijeenkomst van 30 augustus 2006.

Op twee punten zijn toen afspraken gemaakt. Allereerst is een tijdpad vastgesteld aan de hand waarvan de waardebepaling, de onderhandelingen en het opstellen van de overeenkomsten tussen partijen zouden worden gerealiseerd. Voorts werd van Houdringe opdracht gegeven om aan de hand van de zowel door de gemeente als door Bouwes Palace te verstrekken gegevens een rapport op te stellen, waarin de waarde van de erfpachtsgronden zou worden vastgelegd.

Welnu, door Bouwes Palace zijn destijds alle door van Houdringe verlangde gegevens verstrekt en zij heeft begrepen dat Van Houdringe reeds geruime tijd geleden haar rapport aan uw college heeft gepresenteerd.

RWV

DE RUIJTER DE WILDT & DE VROOM ADVOCATEN

In uw brief van 3 juli 2007 aan Bouwes Palace meldde u in dit verband dat het rapport van Houdringe nog intern moest worden besproken, maar dat verwacht werd dat na de zomervakantie de gegevens van het rapport naar buiten zouden kunnen worden gebracht en dat vervolgens de onderhandelingen met Bouwes Palace zouden worden gestart.

Van Bouwes Palace heb ik begrepen dat deze toezeggingen niet zijn nagekomen, maar dat vervolgens een nieuwe datum voor de start van de onderhandelingen is voorgesteld c.q. vastgesteld, zijnde 16 juni 2008. Slechts 10 dagen later meldde de projectleider aan de heer Van der Slik dat het beleidsstuk, op grond waarvan de onderhandelingen zouden moeten worden gevoerd, nog niet klaar was en dat het vervolgens nog door uw college moest worden goedgekeurd.

Mij is door de heer Van der Slik nog enige correspondentie ter hand gesteld betreffende de afgelopen maanden, waaruit ik begrijp dat uw college nog steeds niet in staat en/of bereid is de onderhandelingen met Bouwes Palace te starten.

Nu recentelijk mondeling overleg met de betrokken wethouder, de heer M. Bierman, ook niet het door Bouwes Palace gewenste resultaat heeft gehad, wordt uw college hierbij dringend verzocht c.q. gesommeerd om binnen één maand na heden de onderhandelingen betreffende de erfpacht met Bouwes Palace daadwerkelijk te starten en vooruitlopend daarop het rapport van van Houdringe uit 2006 openbaar te maken door daarvan een exemplaar aan Bouwes Palace te verstrekken.

Indien voornoemde onderhandelingen niet daadwerkelijk binnen de hiervoor gestelde termijn worden gestart, dan heb ik opdracht om over te gaan tot het treffen van rechtsmaatregelen, omdat Bouwes Palace van mening is dat uw college haar in redelijkheid niet langer in onzekerheid kan laten, omdat zulks tot gevolg heeft dat de appartementseigenaren schade zullen lijden.

Deze brief wordt zowel per gewone post als per aangetekende post toegestuurd.

Gaarne vernemend, verblijf ik,

met vriendelijke groet,

F.E. Boonstra

RWV

DE RUIJTER DE WILDT & DE VROOM ADVOCATEN

www.rwv.nl

T: + 31 (0)71 750 22 00
F: + 31 (0)71 750 22 01

Leiden

Haagweg 5, 2311 AA Leiden
Postbus 11231, 2301 EE Leiden

Noordwijk

Jonckerweg 2, 2201 DZ Noordwijk
Postbus 65, 2200 AB Noordwijk

ING Bank: 65.95.20.540
IBAN: NL29 INGB 0659 5205 40
BIC: INGBNL2A
Postbank: 108062
t.n.v. Stichting Beheer Derdengelden

College van burgemeester en wethouders
van de gemeente Zandvoort
Postbus 2
2040 AA ZANDVOORT

Noordwijk, 8 januari 2009

Inzake	: VVE Bouwes Palace / Gemeente Zandvoort
Onze referentie	: fb/pz 20080351
Uw referentie	: OB/PR 2008/5461
Behandeld door	: Dhr. mr. F.E. Boonstra
Direct nummer	: 071-7502273 (secr)
E-mail	: f.boonstra@rwv.nl

Geacht college,

Bij aangetekende brief d.d. 26 november 2008 verzocht ik u onder meer een afschrift te verstrekken van het rapport van Van Houdringe uit 2006, alsmede op zo kort mogelijke termijn de onderhandelingen betreffende de erfpacht met Bouwes Palace daadwerkelijk te starten.

De ontvangst van genoemde brief is bevestigd bij brief van 26 november 2008, waarin slechts wordt vermeld dat de afdeling privaatrecht de brief heeft ontvangen. Echter, tot op heden mocht ik van u geen enkele inhoudelijke reactie ontvangen, reden waarom ik u verzoek c.q. sommeer mij binnen 14 dagen na heden te berichten, bij gebreke waarvan in rechte de verzochte gegevens zullen worden gevorderd.

Ik vertrouw echter dat u het zo ver niet zult laten komen en zo nodig ben ik gaarne bereid met u in overleg te treden.

Met vriendelijke groet.

F.E. Boonstra

Gemeente Zandvoort



ONTVANGEN 5 - JAN. 2009

Telefoon: 023-5740100
Fax: 023-5713724
E-mail: info@zandvoort.nl
Internet: www.zandvoort.nl
Postadres: Postbus 2
2040 AA Zandvoort
Bezoekadres: Swaluëstraat 2
2042 KB Zandvoort
Bankrekening: BNG 28.50.10.034

VvE Bouwes Palace
P/a Hulswitweg 27A
2031 BG HAARLEM

Uw kenmerk:
Ons kenmerk: 2008/12/4773
Informatie: J. Lenten
Doorkiesnummer: 100
Bijlagen:

Onderwerp: erfpacht

VERZONDEN Datum: 3 1 DEC. 2008

Geachte heer/mevrouw,

Wij stellen u in kennis van de stand van zaken omtrent het aflopende erfpachtrecht.

De gemeente heeft meerdere mogelijkheden tot haar beschikking, te weten 1) het verkopen van de grond; of 2) het in erfpacht uitgeven van de grond; of 3) het anderszins in gebruik geven van de grond, bijvoorbeeld het verhuren.
De gemeenteraad heeft bepaald dat, indien het nieuw vast te stellen bestemmingsplan dit mogelijk maakt, de eerste twee genoemde mogelijkheden open staan. De gemeente vindt dat de keuze tussen erfpacht of koop door de erfpachter gemaakt mag worden.

Tevens is bepaald, dat de onderhandelingen over een nieuw te sluiten overeenkomst (koop of erfpacht) drie jaar voor de afloop van het desbetreffende erfpachtrecht gestart dienen te worden.
Echter de keuze voor erfpacht of koop kan pas gedaan worden als de erfpachter weet welke prijs geldt bij koop of erfpacht.
De waarde bij koop of erfpacht wordt mede bepaald door de bestemming van een perceel.
Er wordt momenteel gewerkt aan een nieuw bestemmingsplan.

Omdat wij begrijpen, dat de situatie voor u als erfpachter een bepaalde mate van onzekerheid met zich meebrengt, heeft het college de volgende gedachtegang. Zes jaar voorafgaand aan het eindigen van de erfpacht worden de waarden voor koop of erfpacht door een extern bureau bepaald. Vervolgens worden deze waarden voorgelegd aan de erfpachter zodat deze een keuze kan maken voor koop of erfpacht, waarna de onderhandelingen plaatsvinden. Uitdrukkelijk wordt vermeld dat het een waardebepaling is van dat moment.
Dat houdt in, dat die waarde, tegen de tijd dat de nieuw te sluiten overeenkomst ingaat, geactualiseerd dient te worden aan de hand van de dan geldende waarde.
De bovenomschreven tijdsplanning zal worden meegenomen in de notitie erfpacht die het college aan de raad gaat voorleggen.

Om de waarden voor koop of erfpacht te kunnen bepalen, zullen relevante gegevens verzameld dienen te worden. Voor het verzamelen van de benodigde gegevens zal ook om de medewerking van de erfpachter gevraagd worden.

Wij delen u mee dat naar verwachting in februari 2009 de notitie erfpacht opnieuw aan de gemeenteraad zal worden voorgelegd teneinde deze te laten vaststellen. De notitie geeft kaders voor het omgaan met de aflopende erfpachtrechten die betrekking hebben op gronden gesitueerd in het plangebied Middenboulevard.

Vooruitlopend op het nieuwe bestemmingsplan zal na vaststelling van de notitie de onderhandeling gestart worden met de erfpachters wier contracten in 2013 aflopen. De waardebepaling is dan gebaseerd op de huidige situatie. Na vaststelling van het bestemmingsplan kan die waarde bijgesteld worden.

Zodra wij nieuwe informatie hebben zullen wij u daarvan op de hoogte stellen.

Wij vertrouwen erop u hierbij voldoende te hebben geïnformeerd.

Hoogachtend,
burgemeester en wethouders van Zandvoort

de gemeentesecretaris　　　de burgemeester



9 J[illegible] 2008

Telefoon: 023-5740100
Fax: 023-5713724
E-mail: info@zandvoort.nl
Internet: www.zandvoort.nl
Postadres: Postbus 2
2040 AA Zandvoort
Bezoekadres: Swaluëstraat 2
2042 KB Zandvoort
Bankrekening: BNG 28.50.10.034

De Ruijter De Wildt en De Vroom Advocaten
T.a.v. De heer mr. F.E. Boonstra
Postbus 65
2200 AB NOORDWIJK

Uw kenmerk: fb/pz 20080351
Ons kenmerk: 2009/01/390
Informatie: A. de Bondt
Doorkiesnummer: 100
Bijlagen: -

VERZONDEN 08 JAN 2009
Datum:

Onderwerp: Middenboulevard Zandvoort

Geachte heer Boonstra,

Wij hebben kennisgenomen van uw brief van 26 november 2008 waarin u kort gezegd de gemeente sommeert tot het starten van de onderhandelingen inzake de nieuw te sluiten erfpachtovereenkomst of de te sluiten koopovereenkomst van het zogeheten blote eigendom betreffende het perceel Burgemeester van Fenemaplein 2, kadastraal bekend gemeente Zandvoort sectie C 6117.

Wij zijn enigszins verbaasd over deze sommatie, te meer daar u namens de VvE in een vergadering op 30 augustus 2006 van mening was, dat het onderhandelen over erfpacht weinig zinvol is, indien er geen of onvoldoende duidelijkheid is over het vast te stellen bestemmingsplan. Het feit is, zoals u weet, dat in januari 2008 de goedkeuring van Gedeputeerde Staten van de provincie Noord-Holland aan het in mei 2007 door de gemeenteraad vastgestelde bestemmingsplan Middenboulevard is onthouden.
In afwachting van het nieuwe bestemmingsplan kan de gemeente niet onderhandelen, omdat de bestemming van de percelen nog niet zijn vastgesteld en derhalve de (toekomstige) waarde van die percelen in beginsel niet bepaald kan worden.

Wij begrijpen, dat de situatie van de erfpachter van het perceel Burgemeester van Fenemaplein 2 waarvan het erfpachtrecht eindigt in 2013 een bepaalde mate van onzekerheid met zich meebrengt.

De gemeente heeft meerdere mogelijkheden tot haar beschikking, te weten 1) het verkopen van de grond; of 2) het in erfpacht uitgeven van de grond; of 3) het anderszins in gebruik geven van de grond, bijvoorbeeld het verhuren;

De gemeenteraad heeft bepaald dat, indien het nieuw vast te stellen bestemmingsplan dit mogelijk maakt, de eerste twee genoemde mogelijkheden open staan. De gemeente vindt dat de keuze tussen erfpacht of koop door de erfpachter gemaakt mag worden.

Echter de keuze voor erfpacht of koop kan pas gedaan worden als de erfpachter weet welke prijs geldt bij koop of erfpacht.
De prijs voor koop op erfpacht kan de gemeente echter nog niet overleggen omdat momenteel wordt gewerkt aan nieuw bestemmingsplan. De bestemming van een perceel is van invloed op de waardebepaling.



Om de waarden voor koop of erfpacht te kunnen bepalen, zullen relevante gegevens verzameld dienen te worden. Voor het verzamelen van de benodigde gegevens zal ook om de medewerking van de erfpachter gevraagd worden.

Tot slot delen wij u mee, dat in februari 2009 naar verwachting de notitie erfpacht opnieuw aan de gemeenteraad zal worden voorgelegd teneinde deze te laten vaststellen. De notitie geeft kaders voor het omgaan met de aflopende erfpachtrechten die betrekking hebben op gronden gesitueerd in het plangebied Middenboulevard.

Wij vertrouwen erop u hierbij voldoende te hebben geïnformeerd.

Hoogachtend,
burgemeester en wethouders van Zandvoort

de gemeentesecretaris de burgemeester

Gemeente Zandvoort



Telefoon: 023-5740100
Fax: 023-5713724
E-mail: info@zandvoort.nl
Internet: www.zandvoort.nl
Postadres: Postbus 2
2040 AA Zandvoort
Bezoekadres: Swaluëstraat 2
2042 KB Zandvoort
Bankrekening: BNG 28.50.10.034

Raad van Advies Vereniging van Eigenaars
Bouwes Palace Zandvoort
T.a.v. De heer E. van der Slik
Burg. Van Fenemaplein 2-17A2
2042 TA ZANDVOORT

Uw kenmerk:
Ons kenmerk: 2009/01/393
Informatie: A. de Bondt
Doorkiesnummer: 100
Bijlagen: -

VERZONDEN 0 8 JAN. 2009

Onderwerp: Middenboulevard Zandvoort

Datum:

Geachte heer Van der Slik,

Wij hebben kennisgenomen van uw brief van 26 november 2008 waarin u kort gezegd vindt dat wethouder Toonen in de vergadering van de commissie Raadszaken een onjuiste stelling heeft geponeerd.

Kennelijk verschillen wij van mening over het proces en de manier waarop zaken zijn gegaan.

Wij begrijpen, dat de situatie van de erfpachter van het perceel Burgemeester van Fenemaplein 2 waarvan het erfpachtrecht eindigt in 2013 een bepaalde mate van onzekerheid met zich meebrengt.

De gemeente heeft meerdere mogelijkheden tot haar beschikking, te weten 1) het verkopen van de grond; of 2) het in erfpacht uitgeven van de grond; of 3) het anderszins in gebruik geven van de grond, bijvoorbeeld het verhuren;

De gemeenteraad heeft bepaald dat, indien het nieuw vast te stellen bestemmingsplan dit mogelijk maakt, de eerste twee genoemde mogelijkheden open staan. De gemeente vindt dat de keuze tussen erfpacht of koop door de erfpachter gemaakt mag worden.

Echter de keuze voor erfpacht of koop kan pas gedaan worden als de erfpachter weet welke prijs geldt bij koop of erfpacht.
De prijs voor koop op erfpacht kan de gemeente echter nog niet overleggen omdat momenteel wordt gewerkt aan nieuw bestemmingsplan. De bestemming van een perceel is van invloed op de waardebepaling.

Om de waarden voor koop of erfpacht te kunnen bepalen, zullen relevante gegevens verzameld dienen te worden. Voor het verzamelen van de benodigde gegevens zal ook om de medewerking van de erfpachter gevraagd worden.



Tot slot delen wij u mee, dat in februari 2009 naar verwachting de notitie erfpacht opnieuw aan de gemeenteraad zal worden voorgelegd teneinde deze te laten vaststellen. De notitie geeft kaders voor het omgaan met de aflopende erfpachtrechten die betrekking hebben op gronden gesitueerd in het plangebied Middenboulevard.

Wij vertrouwen erop u hierbij voldoende te hebben geïnformeerd.

Hoogachtend,
burgemeester en wethouders van Zandvoort

de gemeentesecretaris   de burgemeester

Gemeente Zandvoort



Telefoon: 023-5740100
Fax: 023-5713724
E-mail: info@zandvoort.nl
Internet: www.zandvoort.nl
Postadres: Postbus 2
2040 AA Zandvoort
Bezoekadres: Swaluëstraat 2
2042 KB Zandvoort
Bankrekening: BNG 28.50.10.034

Aantekenen

Raad van Advies Vereniging van Eigenaars
Bouwes Palace Zandvoort
T.a.v. De heer E. van der Slik
Burg. Van Fenemaplein 2-17A2
2042 TA ZANDVOORT

Uw kenmerk:
Ons kenmerk: 2009/04/2160
Zaaknummer:
Informatie: A.U.V. de Bondt
Doorkiesnummer:
Bijlagen:

VERZONDEN 14 APR. 2009

Onderwerp: Informatie stand van zaken erfpacht

Datum:

Geachte heer Van der Slik,

Op 24 februari jl. heeft de gemeenteraad de notitie 'erfpacht Middenboulevard' vastgesteld. In de raadsvergadering is het college van burgemeester en wethouders verzocht een zogeheten second opinion te laten uitvoeren over de waardering van de grond in verband met het bepalen van de koopprijs en de nieuwe erfpachtcanon. Immers, er zijn verschillende methoden voor de berekening daarvan.

Inmiddels heeft een advisering (second opinion) over de berekeningsmethodiek van de waarde van de grond plaatsgevonden. Dit advies zal door Houdringe die door de gemeente is ingeschakeld om de grondwaarde te berekenen verwerkt moeten worden.
Een kopie van de zogeheten second opinion is bij deze brief ingesloten.

Houdringe zal u op korte termijn uitnodigen voor het starten van de zogeheten onderhandelingen.

Wij verzoeken u deze berichtgeving bekend te maken onder alle appartementsrechteigenaren.

Te uwer informatie delen wij u mee, dat deze brief tevens is verzonden aan mr. F.E. Boonstra en aan de Vereniging van Eigenaren Bouwes Palace.

Hoogachtend,
burgemeester en wethouders van Zandvoort,
namens dezen,
het hoofd van de afdeling Ontwikkeling & Beheer
i.o.

mr. A.U.V. de Bondt
Juriste privaatrecht

Gemeente Zandvoort



Telefoon: 023-5740100
Fax: 023-5713724
E-mail: info@zandvoort.nl
Internet: www.zandvoort.nl
Postadres: Postbus 2
2040 AA Zandvoort
Bezoekadres: Swaluëstraat 2
2042 KB Zandvoort
Bankrekening: BNG 28.50.10.034

Raad van Advies Vereniging van Eigenaars
Bouwes Palace
T.a.v. De heer E. van der Slik
Burg. Van Fenemaplein 2-17A2
2042 TA ZANDVOORT

Uw kenmerk:
Ons kenmerk: 2009/06/160
Zaaknummer: 2009-2712
Informatie: mw. J. Lenten
Doorkiesnummer: 100
Bijlagen: 1

VERZONDEN 0 9 JUNI 2009

Onderwerp: Erfpacht

Datum:

Geachte heer Van der Slik,

Hierbij informeren wij u over de stand van zaken rondom de erfpachtsituatie.
Op 24 februari jongstleden is de erfpachtnotitie door de raad vastgesteld. Daarbij is gevraagd om een second opinion uit te laten voeren over de te gebruiken methode voor de waardebepaling. Dit is advies is inmiddels aangeboden en het College heeft gekozen voor de grondquote methode.

De gemeente heeft de onderhandelingen met de erfpachters gedelegeerd aan Bureau Houdringe.
De heer Lars Neetens van Houdringe zal in week 25 (15-19 juni) een afspraak met u maken om de taxaties aan u te overhandigen. Desgewenst zal hij dan tevens één en ander nader toelichten. Deze taxatie is tevens het uitgangspunt van de gemeente voor de onderhandelingen.
Vervolgens krijgen de erfpachters van week 26 tot week 33 de tijd om een afweging te maken tussen koop of verkoop. Een besluit voor erfpacht of koop dient door de Vereniging van Eigenaren als geheel te worden genomen.
In de weken 34 en 35 zal Houdringe met u uw keuze doorspreken. Uw keuze wordt in week 36 voorgelegd aan de gemeente.
Al naar gelang de keuze voor koop of erfpacht kan vervolgens in week 43 het aanbod van de gemeente bepaald worden en gaat Houdringe met u hierover in onderhandeling.
Wij verwachten nog voor het einde van dit jaar met u tot een overeenstemming te kunnen komen. Een planning vindt u in de bijlage.

Gemeente Zandvoort



Voor nadere informatie kunt u contact opnemen met Lars Neetens, telefoonnummer 072-547 57 57.
Voor meer informatie over het project Middenboulevard verwijzen wij u graag naar onze vernieuwde projectomgeving op www.zandvoort.nl.

Een kopie van dit schrijven wordt tevens verzonden aan Advocatenkantoor RWV te Noordwijk.

Vertrouwende u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd,

Hoogachtend,

M. Bierman
Wethouder

I	Waarderingstraject	Start overleg met de gemeente	Helderheid	Wk 19
		Actualiseren taxaties 2006		Wk 20 - 21
		Bepalen grondwaarde		Wk 20 - 21
		Afstemming met gemeente	Bepalen insteek onderhandelingen	Wk 22
		Verwerken input gemeente		Wk 23
		Info brief gemeente aan VVE's		[illegible]
II	Ondehandelingstraject	Verstrekken taxaties aan VVE's		Wk 25
		Keuze afweging VVE's n.a.v. aangeleverde gegens (koop of erfpacht)		Wk 26 - 33
		Bepalen juridische status huidige erfpachtrechten		Wk 26 - 33
		Eerste gesprekken met VVE's (apparte onderhandelingen)		Wk 34 - 35
		Afstemming met gemeente over keuze VVE's		Wk 36
		Al naar gelang van keuze koop of erfpacht aanbod bepalen		Wk 37 - 39
		Afstemmen aanbod met gemeente		Wk 40
		College		[illegible]
		Vastleggen taxaties in taxatierapport		[illegible]
		Aanbod doen aan VVE's op basis van Koop of Erfpacht		[illegible]
		Vervolg gesprekken/ onderhandelingen met VVE's		[illegible]
		Terugkoppeling naar de gemeente + voorgangsoverleg	Overeenstemming met VVE	[illegible]
III	Opstellen contracten/	Aanleveren benodigde gegevens		[illegible]
	na traject	Opstellen koop- dan wel erfpachtscontracten		[illegible]
		Vervallen		
IV		Evaluatie	Terugzien leermomenten	

Pandenbeheer

Gemeente Zandvoort
t.a.v. de heer M. Crolla
Postbus 2
2040 AA Zandvoort

Zandvoort, 17 mei 2011

Onderwerp: Grondwaardebepaling VVE Bouwes Palace

Geachte heer Crolla,

Naar aanleiding van het overleg wat wij met u hebben gevoerd d.d. 26 april en 10 mei 2011 het volgende:
In het overleg d.d. 26 april j.l stelde u dat de gemeente gekozen heeft voor de residuele methode (stond in de Notitie Erfpacht 2009 in uw bezit met stempel).
Wij hebben in het gesprek aangegeven dat wij het daar niet mee eens waren, omdat de gemeente schriftelijk aan ons heeft gemeld voor de bestaande erfpachtrechten op de Middenboulevard uit te gaan van de grondquotemethodiek. Tijdens het overleg op 10 mei 2011 heeft u erkend dat de methode gekozen door de gemeente moest zijn: de grondquote. Op dat moment ontstond er een discussie over met name de hoogte van de grondquote en de basis voor de marktwaardebepaling. Ook voor deze onderdelen geldt dat de uitgangspunten zijn vastgelegd in de door de gemeente vastgestelde notities en het advies van Rigo Research BV. De discussie over deze onderwerpen staat daarom haaks op datgene wat reeds is besloten door het College en Gemeenteraad. De VvE Bouwes Palace blijft bij haar standpunt dat de besluiten van het College en Gemeenteraad leidend zijn bij de grondwaardeonderhandelingen

De besluitvorming van de gemeente is naar onze waarneming als volgt:

- Gemeenteraadvergadering d.d. 24 februari 2009 pagina 7: De Notitie Erfpacht Middenboulevard wordt vastgesteld.
  Blz. 6 van de Notitie Erfpacht Middenboulevard "voor bestaande bebouwing zal de 'grondquoteberekening" worden toegepast en voor nieuwbouw zal de "residuele berekeningsmethode" worden toegepast" en tevens wordt verzocht tijdens de gemeenteraadvergadering d.d. 24 februari 2009 om een second opinion betreffende de methodiek Grondwaardebepaling. Dit wordt toegezegd door B & W.
- College B & W Zandvoort:
  Besluitenlijst week 13-2009-2009/03/4679: Punt 21:



Pandenbeheer

Onderwerp: Second opinion inzake berekening erfpachtgronden. Pri
2009/03/4036.
Besluit: In te stemmen met het advies van Rigo Research en Advies
waardering van grond bij koop of nieuwe erfpacht in het kader van de Middenboulevard.

- Schrijven gemeente Zandvoort d.d. 14 april 2009 (kenmerk 2009/04/2160), waarin gesteld wordt dat Houdringe het advies van Rigo opvolgt om de grondwaarde te berekenen.
- Schrijven gemeente Zandvoort d.d. 9 juni 2009 (kenmerk 2009/06/0160 zaaknummer 2009-2712) dat het College heeft gekozen voor de grondquote methode.
- Grondprijsbeleid 2010 d.d. 16 februari 2010 (registratienummer 2009/11/002523), waarin de positie van de notitie Erfpacht Middenboulevard 2009 wordt bevestigd.

Nergens wordt in voornoemde stukken enig voorbehoud dan wel kanttekening gemaakt, over gemaakte, nog te nemen voorbehouden dan wel aanpassingen, alleen bevestigingen van het Rigo advies.

Zoals u weet is een aantal overleggen geweest met bureau Houdringe over de grondwaarde Bouwes Palace. Helaas moeten wij constateren dat Houdringe bij de grondwaardeberekening niet heeft gehandeld conform de bovengenoemde besluiten en dat er tot op heden zeer weinig vooruitgang is geboekt.
Gezien de krappe tijdsplanning verzoeken wij u, als opdrachtgever van Houdringe, dit bureau op zeer korte termijn op te dragen de grondwaardeberekeningen aan te passen, overeenkomstig de besluiten van de gemeente.

Nogmaals benadrukken wij dat de tijd echt begint te dringen, daar wij als VvE Bouwes Palace op de ALV d.d. 27 augustus 2011, een reële grondwaarde moeten voorleggen, om de met u besproken tijdsplanning te realiseren.

Wij hopen spoedig een reactie van u te ontvangen.

Vriendelijke groet,

Mario van Elck
Bestuurder VVE Bouwes Palace

CC: De heer W.W.S. Tates
De heer G.J.W. Toonen
Mevrouw J. Lenten

Gemeente Zandvoort



Telefoon: 023-5740100
Fax: 023-5713724
E-mail: info@zandvoort.nl
Internet: www.zandvoort.nl
Postadres: Postbus 2
2040 AA Zandvoort
Bezoekadres: Swaluestraat 2
2042 KB Zandvoort
Bankrekening: BNG 28.50.10.034
Kamer van Koophandel: Nr. 34363858

Pandenbeheer
T.a.v. de heer M. van Elck
Postbus 3090
1801 GB ALKMAAR

Uw kenmerk:
Ons kenmerk: 2011/05/001705
Zaaknummer: Z2009-002712
Informatie: J. Lenten
Doorkiesnummer: 100
Bijlagen:

VERZONDEN 2 6 MEI 2011

Onderwerp: Grondwaardebepaling VVE Bouwes Palace

Datum: 26 MEI 2011

Geachte heer Van Elck,

Naar aanleiding van uw brief van 17 mei 2011 en in aanvulling op het gesprek van 24 mei 2011 in aanwezigheid van de heren Crolla en Dijkstra van de gemeente Zandvoort en de heer Apswoude het volgende..

In uw brief verwijst u naar de discussie die wordt gevoerd ten aanzien van de factoren die een rol spelen bij de waardebepaling.
Daarbij gaat het enerzijds over welke factoren een rol spelen en anderzijds over de invulling van deze factoren.

In uw brief verwijst u naar aan aantal stukken die, naar uw mening, helder aangeven dat het zogenaamde Rigo advies onverkort helderheid geeft over de invulling van diverse factoren.

Vanuit de zijde van de gemeente is aangegeven dat mogelijkerwijs genuanceerder gedacht wordt over de invulling van de hoogte van de factoren dan sec lezend het Rigo advies.

Tevens is aangegeven dat beide partijen vooruitgang willen boeken in dit dossier.
De gemeente is een definitieve aanbieding aan het voorbereiden en heeft daar nog zeker zes weken voor nodig. Vervolgens zal dit voorstel in college en raad worden besproken. Afhankelijk van de bestuurlijke besluitvorming kan nog voor, dan wel na het zomerreces een reactie aan de VVE worden gegeven. Mogelijkerwijs lukt dat voor de door u genoemde datum van 27 augustus 2011. De eerste raadsvergadering na het zomerreces is overigens 7 september 2011 voorzien.

Hoogachtend,
burgemeester en wethouders van Zandvoort
namens dezen,

wethouder G.J.W. Toonen

Pandenbeheer

Gemeente Zandvoort
Het College van Burgemeester en Wethouders
Postbus 2
2040 AA Zandvoort

Datum: 10 juni 2011

Onderwerp: Grondwaardebepaling VVE Bouwes Palace; uw brief van 26 mei 2011

Geacht College,

De brief van wethouder Toonen van 26 mei 2011 is door ons in goede orde ontvangen. De brief is door de leden van onze Erfpachtcommissie besproken. De leden maken zich ernstige zorgen over de wijze waarop dit dossier door de gemeente wordt behandeld. In de brief geeft de heer Toonen aan dat een definitieve aanbieding in voorbereiding is en aan de raad zal worden voorgelegd. Voor ons is dit onbegrijpelijk omdat er in het geheel nog nooit enige aanbieding aan de erfpachters is gedaan. Door deze brief willen wij dan ook onze ongerustheid uiten en voorkomen, dat er eenzijdige besluiten worden genomen, die een 'fait accompli' opleveren.

Onze grootste zorg is nog steeds de afwezigheid van enig concreet voorstel of aanbod. De gemeente heeft als privaatrechtelijke procespartij bij de erfpachtovereenkomst tot op heden nog nooit laten weten wat men precies van plan is en wat onze leden de komende jaren boven het hoofd hangt. De leden hebben tot nu toe via allerlei contradictoire beleidsstukken moeten vernemen dat hun erfpachtrechten wellicht niet verlengd zullen worden, maar dat is hen als contractpartij nog nooit medegedeeld. Als contractpartij is hen ook nog nooit te kennen gegeven wat er nu precies staat te gebeuren. Onze leden verkeren daardoor in grote onzekerheid over de meest fundamentele vragen en dreigen nu door tijdgebrek ook in grote problemen te raken door deze opstelling van de gemeente.

Zo is bijvoorbeeld nog altijd onduidelijk of de gemeente de erfpachtrechten wil verlengen of niet en zo nee waarom niet. Daarover zijn nog nooit officiële mededelingen gedaan. Ook is nooit aangegeven welk aanbod de gemeente nu precies doet? Welke kadastrale percelen zijn in het aanbod betrokken? Hoe wordt omgegaan met de huidige parkeeroplossing? Zullen er ook bewoners hun huis kwijtraken? Hoe worden deze mensen gecompenseerd? Al dit soort basale vragen zullen eerst beantwoord moeten worden alvorens een 'definitief aanbod' door de raad goedgekeurd kan worden. Als dit reeds in dit stadium gebeurt zal het aanbod niet acceptabel zijn en zijn partijen weer terug bij af. Het is beter om een goed doortimmerd aanbod, waar beide partijen zich in kunnen vinden, aan het einde van de rit aan de raad voor te leggen. We staan echter nu pas aan het begin van een maandenlange weg die partijen nog te gaan hebben.

Wij hebben aangedrongen op besprekingen met de verantwoordelijke ambtenaren, maar ook die gesprekken hebben geen duidelijkheid geboden en zelfs alleen maar meer vragen opgeworpen. Men lijkt zich de ernst en complicaties van de problematiek ook niet te realiseren. Bij de gemeente bestaat echter de indruk dat de onderhandelingen met de erfpachters al in de afrondende fase verkeren. Het tegendeel is echter waar, de erfpachters wachten nu al jaren totdat de gemeente een eerste stap doet.

De Friese Poort 106
1823 BT Alkmaar
Postbus 3090
1801 GB Alkmaar

T 072 711 26 20
F 072 711 26 21
info@pandenbeheer.nl
www.pandenbeheer.nl

KvK 37154490
BTW 821072249.B01
ABN AMRO 49.76.82.125



De heer Toonen meldt een definitieve aanbieding voor te bereiden en een voorstel voor een definitieve aanbieding in het College en de Raad te willen brengen. Wij verzoeken u, als ondanks de inhoud van deze brief de heer Toonen toch een definitief voorstel aan de raad wil voorleggen, ons in ieder geval eerst te horen. Dit is efficiënt, zinvol en een bewijs van goed bestuur. Daarvoor zien wij graag voor 24 juni een uitnodiging tegemoet.

Inmiddels is door ons een erfpachtdeskundige ingeschakeld. Zijn notitie ten behoeve van de taakgroep doen wij u hierbij toekomen. Heldere begrippen kunnen in onze communicatie een goede rol vervullen.

Hoogachtend,

M. van Elck

Bestuurder V.v.E. Bouwes Palace

Bijlage: Notitie ten behoeve van de taakgroep

Notitie

Voor: leden erfpachtcommissie Bouwes Palace te Zandvoort

Van: Jager Vastgoedconsultant B.V., Peter Jager

Inzake: erfpacht VVE Bouwes Palace

Datum: 3 juni 2011

---

1. Inleiding

Deze notitie heeft tot doel om voor leden van de taakgroep duidelijkheid te scheppen over de begrippen, die zich kunnen voordoen bij het overleg met de gemeente. De onderwerpen zijn overgenomen uit de notitie van Roos Ramautar over de 'Highlights erfpachtkwestie Bouwes Palace'. Gezien de brief van 26 mei 2011 van de gemeente, zullen wij voordat 'een definitieve aanbieding' door college en raad worden aanvaard, initiatief moeten nemen.

Eerst volgt een algemeen punt. Daarna volgt de uitleg en/of definiëring van de begrippen, soms voorzien van nadere opmerkingen. De uitleg spitst zich toe op de feitelijke situatie.

2. Algemeen

De erfpacht van de VVE Bouwes Palace wordt met name geregeerd door:

1. de uitgifteovereenkomst met algemene voorwaarden;
2. de Wet;
3. juridische en economische wetmatigheden;
4. de bedoelingen van partijen, gepleegd overleg en gedane toezeggingen tijdens de erfpacht;
5. van de zijde van de gemeente als overheid door redelijkheid en billijkheid alsmede door de eis van behoorlijk bestuur;
6. de Notitie Erfpacht Middenboulevard 2009.

De wet kent dwingend recht met betrekking tot o.a. de beëindiging van erfpacht en de opstalvergoeding.

3. Begrippen

marktwaarde

Onder marktwaarde wordt volgens de ook door Nederland aanvaarde International Valuations Standards (IVS) verstaan: 'het geschatte bedrag waartegen vastgoed tussen een bereidwillige koper en een bereidwillige verkoper na behoorlijke marketing in een zakelijke

transactie zou worden overgedragen op de waardepeildatum, waarbij partijen met kennis van zaken, prudent en niet onder dwang zouden hebben gehandeld'

opmerking:

Omdat partijen door een lopende erfpachtovereenkomst aan elkaar gebonden zijn, geldt van de kant van de gemeente des te meer dat de redelijkheid en billijkheid en de eis van behoorlijk bestuur van toepassing zijn, zo blijkt uit jurisprudentie.

De marktwaarde definitie veronderstelde balans in de wederzijdse belangen en wederkerigheid; een eenzijdig dictaat past daar niet bij.

marktconformiteit

Een marktconforme transactie is 'een (veronderstelde) transactie, waarbij beide partijen bereidwillig en goed geïnformeerd zijn over het aanbod en de markt voor dit aanbod en bereid zijn prudent tot een evenwichtige, zakelijke overeenkomst te komen' (zie: Property Magazine 2010 nummer 19).

opmerking:

Zowel voor de gemeente als voor de erfpachters geldt marktconformiteit als uitgangspunt.

aanbod

Een aanbod is een eenzijdig voorstel, teneinde de onderhandelingen te openen.

opmerking

Van de kant van de gemeente mag een aanbod worden verwacht, waarover naar behoefte kan worden onderhandeld. De productie van Houdringe kan onmogelijk als een aanbieding worden gezien. Een exacte omschrijving van het bloot eigendom, dat geleverd zal worden is essentieel.

grondwaarde bij bestaande gebouwen

Grondwaarde bij bestaande bouw is het aandeel in de waarde van het gebouw met ondergrond en bijbehorende grond, dat aan de grond is toe te rekenen.

de erfpachttermijn

De erfpachttermijn loopt op 28 februari 2013 af en loopt nadien van rechtswege van jaar tot jaar door. Bij beëindging van de erfpacht eindigt nog niet de relatie tussen gemeente en erfpachters.

einde erfpachtrelatie tussen gemeente en erfpachters

De erfpachtrelatie is te beëindigen door:

1. overdracht van het bloot eigendom, zodat erfpacht en bloot eigendom in een hand komen en samensmelten tot vol eigendom;

2. heruitgifte: het aangaan van een nieuwe erfpachtovereenkomst, waarna de oude overeenkomst door beide partijen als beëindigd kan worden beschouwd;

3. afwikkeling van de wettelijk verplichte opstalvergoeding.

de grondquote methode

De grondquote methode omvat het schatten van het aandeel in de marktwaarde van het appartementsrecht, dat toe te rekenen is aan het aandeel in de grond dat aan het appartementsrecht verbonden is. Grondquotes worden comperatief afgeleid van door gemeenten gehanteerde grondquotes, die doorgaans jaarlijks geëvalueerd worden aan de praktijk.

opmerking:

De grondquotes, die Rigo toont zijn inmiddels in diverse gemeenten aangepast in verband met de grondwaardedaling; over het algemeen wordt in het getoonde schema ook een percentage van 20% opgenomen voor woningen tot circa € 155.000.

residuele grondwaarde methode

Middels de residuele grondwaarde methode wordt de grondwaarde bepaald als het verschil tussen de waarde na realisatie inclusief de grond en alle kosten van realisatie exclusief de kosten van de grond.

Ten Have schrijft in zijn taxatieleerboek 'de residuele grondwaardemethode is in principe alleen van toepassing bij de waardebepaling van een perceel grond met de mogelijkheid van projectontwikkeling'.

Ook schrijft hij, dat tot de in mindering te brengen kosten op de waarde na realisatie naast de bouwkosten en de bijkomende kosten, waaronder winst- en risico van de bouwer, ook rekening gehouden moet worden met winst- en risico van de projectontwikkelaar en alle renteverliezen tijdens de bouw.

opmerking:

In de notitie Erfpacht Middenboulevard (pagina 6) is besloten uit te gaan bij bestaande bouw van de grondquote methode en voor nieuwbouw van de residuele grondwaarde methode. Beide methoden zijn verwant, maar verschillend.

Een algemeen erkend bezwaar bij de toepassing van de residuele grondwaarde methode voor bestaande gebouwen is de benodigdheid van vele aannames, waarbij kleine verschillen per aanname tot een exponentieel toenemend verschil leiden. Anders gezegd door Rigo: 'voor bestaande bouw is de residuele grondwaarde methode een discutabele procedure'.

Houdringe past de residuele grondwaarde methode toe; genoemde grondquotes zijn de uitkomst van de residuele grondwaarde methode en zijn niet herkenbaar als grondquotes behorend bij de grondquote methode. Het algemene bezwaar is op hun berekening van toepassing. Daarnaast wordt onder andere geen rekening gehouden met bouwkosten, die horen bij een fictief, slank woongebouw van 70 meter hoog op een bouwlocatie als de feitelijke locatie en de BTW-component. De peildatum van de taxatie is 1 april 2008. De markt is nadien gewijzigd.

Aan de waardes van de appartementsrechten, die Houdringe heeft geschat, behoeft niet bij voorbaat te worden te worden getwijfeld. Actualisatie en beoordeling op inconsequenties is wel nodig.

grondquote methode of residuele grondwaarde methode

In de 'Notitie Waardebepaling Erfpacht Middenboulevard' wordt op pagina 6 onder 2.3 terecht geconcludeerd, dat voor bestaande bouw 'de grondquote berekening ' wordt toegepast.

depreciatie bij aankoop bloot eigendom (grond)

Depreciatie is het in mindering brengen op het grondwaardeaandeel van de waarde, die aan de beperkingen van de al bebouwde grond kleven.

opmerking:

Houdringe kiest voor een depreciatie van 30%; Rigo Research en Advies kiest voor 40%. De gemeente Den Haag heeft besloten om in het kader van de redelijkheid en billijkheid voor 45% te kiezen (partijen hebben een relatie met elkaar en zijn aan elkaar 'overgeleverd'). Ook in de zaak LJN:BJ 1964 van 20 januari 2009 bij het Hof in Arnhem is een depreciatie van 45% wegens bebouwde grond uitgebreid aan de orde.

WOZ waarde

De WOZ waarde representeert de marktwaarde sinds de Waarderingskamer de markwaarde (conform de hiervoor weergeven definitie) heeft aanvaard als uitgangspunt voor de WOZ waarde. Bij de marktwaarde van de appartementsrechten op erfpacht is de marktwaarde bepaald uitgaande van de wettelijke fictie van eigen grond (zie: artikel 17 Wet WOZ). In de WOZ waarde zijn liggingsfactoren en groottes van de woningen verwerkt. Door de toegenomen controle van de Waarderingskamer en de jaarlijkse taxatie is de kwaliteit van de WOZ taxaties goed.

opmerking

De gemeente mag de WOZ waarde alleen gebruiken voor belastingdoeleinden. De eigenaren dienen de WOZ waarde ter beschikking te stellen c.q. toestemming te geven aan de gemeente voor ander gebruik dan voor belastingdoeleinden. De waardepeildatum dient mogelijk te worden geactualiseerd.

Bezien moet worden of de projectafbakeningen bij de WOZ taxaties overeenstemmen met de omvang van elk appartementsrecht.

Bij toepassing van de WOZ waarde is van belang afspraken te maken over lopende bezwaarschriften, uitspraken op bezwaar en ambtshalve toegepaste aanpassingen.

De staat van onderhoud binnen een woning kan meesspelen bij de waardebepaling. Meer of minder waarde dient geneutraliseerd te worden, indien dit zich zou voordoen (een verwaarloosde woning heeft geen andere grondwaarde dan een woning met gouden kranen.)

Hoe dan ook dienen de WOZ waardes te worden 'genormaliseerd'. Dat houdt de beoordeling van inconsequenties in de onderlinge waarden in.

4 conclusie

1. absolute duidelijkheid over een aanbod is essentieel;
2. de keuze voor de grondquote methode wordt ook door de gemeente onderschreven;
3. als waarde van de appartementsrechten kan gekeken worden naar de WOZ waarden of naar de waarden voor de appartementen, die Houdringe heeft geschat. Normalisatie en actualisering is in alle gevallen noodzakelijk. Bij beide schattingen worden de liggingsfactoren van de appartementen goed in de marktwaarde verwerkt.
4. de te kiezen grondquote ligt gezien de (oorspronkelijke) oppervlakten en prijsklasse van de woningen in een range van 20 - 22%.

Den Haag, 3 juni 2011

P.G. Jager RT